

Suwałki, dnia 27 sierpnia 2026 r.

GR.6833.10.1.2025.SW

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 112, art. 113 ust. 1, 5, 6, 7, art. 115 ust. 5, art. 118a, art. 119, art. 121 ust. 1 i art. 123 ust. 1 w związku z art. 6 pkt 9c oraz art. 128 ust. 1, art. 129 ust. 1, art. 130, art. 132, art. 133 pkt 2 i art. 134 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399 ze zm.) oraz art. 49, art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z dnia 2025 r. poz. 1691) na wniosek Gminy Miasta Suwałki

orzekam:

1. wywłaszczyć na rzecz Gminy Miasta Suwałki prawo własności nieruchomości, położnej w Suwałkach, Obręb nr 5, oznaczonej nr geod. 11625/1 o powierzchni 0,0096 ha, dla której nie jest prowadzona księga wieczysta, stanowiącej współwłasność: Zbigniewa P. udz. 1/6, Ewy Wiktorii P. udz. 1/6, spadkobierców Sabiny P. udz. 4/6, w związku z realizacją celu publicznego polegającego na budowie ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż rzeki Czarna Hańcza pomiędzy ulicą Sikorskiego i ulicą Bakalarzewską.
2. ustalić odszkodowanie za prawo własności nieruchomości opisanej w punkcie 1 na rzecz:
 - Zbigniewa P. udz. 1/6 w wysokości 2 643,16 zł (słownie: dwa tysiące sześćset czterdzieści trzy złote, szesnaście groszy),
 - Ewy Wiktorii P. udz. 1/6 w wysokości 2 643,17 zł (słownie: dwa tysiące sześćset czterdzieści trzy złote, siedemnaście groszy),
 - spadkobierców Sabiny P. udz. 4/6 w wysokości 10 572,67 zł (słownie: dziesięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt dwa złote, sześćdziesiąt siedem groszy).
3. o przejściu prawa własności nieruchomości opisanej w punkcie 1 na rzecz Gminy Miasta Suwałki z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.
4. ostateczna decyzja o wywłaszczeniu stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.
5. zobowiązać Gminę Miasto Suwałki do wypłaty odszkodowania za nieruchomość opisaną w punkcie 1 na rzecz:
 - Zbigniewa P. udz. 1/6, w wysokości 2 643,16 zł (słownie: dwa tysiące sześćset czterdzieści trzy złote, szesnaście groszy),
 - Ewy Wiktorii P. udz. 1/6, w wysokości 2 643,17 zł (słownie: dwa tysiące sześćset czterdzieści trzy złote, siedemnaście groszy),w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja niniejsza stanie się ostateczna.
6. zobowiązać Gminą Miasto Suwałki do wpłaty odszkodowania za nieruchomość opisaną w punkcie 1, ustalonego na rzecz spadkobierców Sabiny P. udz. 4/6 w wysokości 10 572,67 zł (słownie: dziesięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt dwa złote, sześćdziesiąt siedem groszy) do depozytu sądowego, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja niniejsza stanie się ostateczna.

U z a s a d n i e n i e

Gmina Miasto Suwałki w dniu 14 kwietnia 2025 r. wystąpiła z wnioskiem o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego nieruchomości położnej w Suwałkach, Obręb nr 5, oznaczonej nr geod. 11625/1 o powierzchni 0,0096 ha, dla której nie jest prowadzona księga wieczysta, stanowiącej współwłasność Zbigniewa P. udz.1/6, Ewy Wiktorii P. udz. 1/6, spadkobierców Sabiny P. udz. 4/6. W uzasadnieniu wniosku wnioskodawca podał, że

przedmiotowa nieruchomość zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: Staszica, Sikorskiego, Gałaja i Mickiewicza w Suwałkach zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Suwałkach Nr XXIX/277/08 z dnia 26 listopada 2008 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 16 grudnia 2008 r., poz. 3380, przeznaczona jest pod pas publicznego ciągu pieszo-rowerowego z zielenią towarzyszącą oraz w niewielkiej części pod teren wód powierzchniowych śródlądowych. Nieruchomość będąca przedmiotem wywłaszczenia niezbędna jest do realizacji celu publicznego polegającego na budowie ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż rzeki Czarna Hańcza pomiędzy ulicą Sikorskiego i ulicą Bakalarzewską. Ponadto nie jest możliwe nabycie prawa własności nieruchomości w drodze umowy cywilnoprawnej, z uwagi na nieuregulowany w części stan prawny nieruchomości.

Zgodnie z załączonymi do wniosku dokumentami z ewidencji gruntów i budynków współwłaścicielami nieruchomości są: Zbigniew P. udz. 1/6, Ewa Wiktoria P. udz. 1/6, Sabina P. udz. 4/6. Jak wynika z treści odpisu aktu zgonu dołączonego do akt przedmiotowej sprawy, osobą nieżyjącą jest Sabina P. Ponadto w rejestrze gruntów brak jest wpisu dotyczącego księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Celem publicznym wymienionym w art. 6 pkt 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jest wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa. Zgodnie z art. 112 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wywłaszczenie nieruchomości stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne. Jak stanowi dalej art. 112 ust. 3 wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż poprzez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. Zgodnie z art. 112 ust. 4 ww. ustawy organem właściwym w sprawach wywłaszczenia jest starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej. Stosownie do treści art. 113 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy nieruchomość może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego. Z kolei art. 115 ust. 1 ww. ustawy stanowi, że wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego na rzecz Skarbu Państwa następuje z urzędu, a na rzecz jednostki samorządu terytorialnego - na wniosek jej organu wykonawczego.

Prezydent Miasta Suwałk działający jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej stosownie do art. 49 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego w związku z art. 114 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Suwałkach w dniach 15 września 2025 r. – 15 listopada 2025 r. oraz Starostwa Powiatowego w Suwałkach w dniach 12 września 2025 r. – 13 listopada 2025 r. oraz zamieścił na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w dniu 12 września 2025 r., a ponadto podał do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim - w dzienniku www.monitorurzedowy.pl w dniu 12 września 2025 r. oraz w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 12 września 2025 r., informację o zamiarze wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego.

Zgodnie z art. 114 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia, o którym mowa w ust. 3, nie zgłoszą się osoby, które wykażą, że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie w sprawie podziału i postępowanie wywłaszczeniowe. W wyznaczonym terminie nie zgłosiły się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, w związku z powyższym w dniu 01 grudnia 2025 r. Prezydent Miasta Suwałk działający jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej w myśl art. 115 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wszczął postępowanie wywłaszczeniowe w celu pozbawienia prawa własności nieruchomości oznaczonej nr geod. 11625/1 o powierzchni 0,0096 ha, położonej w Suwałkach, Obręb nr 5. Niniejsze ogłoszenie zamieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Suwałkach w dniach 01 grudnia 2025 r. – 30 grudnia 2025 r. oraz Starostwa Powiatowego w Suwałkach w dniach 28 listopada 2025 r. – 15 grudnia 2025 r., zamieszczono na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w dniu 01 grudnia 2025 r., a ponadto podano do publicznej wiadomości przez

ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim - w dzienniku www.monitorurzedowy.pl w dniu 01 grudnia 2025 r. oraz w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 01 grudnia 2025 r. Ponadto pismem z dnia 28 listopada 2025 roku sygn. GR.6833.10.2025.SW Prezydent Miasta Suwałk zawiadomił Pana Zbigniewa P., Panią Ewę Wiktorię P. o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiocie wywłaszczenia nieruchomości oznaczonej działką nr geod. 11625/1 o powierzchni 0,0096 ha, położonej przy ul. Wawrzyńca Gałaja w Suwałkach.

Zgodnie z art. 128 ust. 1 i art. 129 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wywłaszczenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw. Odszkodowanie ustala starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości.

Prezydent Miasta Suwałk działający jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej w decyzji sygn. GR.6833.10.2025.SW z dnia 31 marca 2026 r. orzekł w pkt. 1 o wywłaszczeniu na rzecz Gminy Miasta Suwałki prawa własności nieruchomości, położonej w Suwałkach, Obręb nr 5, oznaczonej nr geod. 11625/1 o powierzchni 0,0096 ha, dla której nie jest prowadzona księga wieczysta, stanowiącej współwłasność: Zbigniewa P. udz. 1/6, Ewy Wiktorii P. udz. 1/6, spadkobierców Sabiny P. udz. 4/6, w związku z realizacją celu publicznego polegającego na budowie ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż rzeki Czarna Hańcza pomiędzy ulicą Sikorskiego i ulicą Bakalarzewską, w pkt. 2 o ustaleniu odszkodowania za prawo własności nieruchomości opisaney w punkcie 1 na rzecz: Zbigniewa P. udz. 1/6 w wysokości 2 258,50 zł (słownie: dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt osiem złotych, pięćdziesiąt groszy), Ewy Wiktorii P. udz. 1/6 w wysokości 2 258,50 zł (słownie: dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt osiem złotych, pięćdziesiąt groszy), spadkobierców Sabiny P. udz. 4/6 w wysokości 9 034,00 zł (słownie: dziewięć tysięcy trzydzieści cztery złote), w pkt. 3 o przejściu prawa własności nieruchomości opisaney w punkcie 1 na rzecz Gminy Miasta Suwałki z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, w pkt. 4, że ostateczna decyzja o wywłaszczeniu stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej, w pkt. 5 o zobowiązaniu Gminy Miasto Suwałki do wypłaty odszkodowania za nieruchomość opisaną w punkcie 1 na rzecz: Zbigniewa P. udz. 1/6, w wysokości 2 258,50 zł (słownie: dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt osiem złotych, pięćdziesiąt groszy), Ewy Wiktorii P. udz. 1/6, w wysokości 2 258,50 zł (słownie: dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt osiem złotych, pięćdziesiąt groszy), w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja niniejsza stanie się ostateczna, a w pkt. 6 o zobowiązaniu Gminy Miasto Suwałki do wpłaty odszkodowania za nieruchomość opisaną w punkcie 1, ustalonego na rzecz spadkobierców Sabiny P. udz. 4/6 w wysokości 9 034,00 zł (słownie: dziewięć tysięcy trzydzieści cztery złote), do depozytu sądowego, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja niniejsza stanie się ostateczna.

Od powyższej decyzji w dniu 12 maja 2026 r. wniosła odwołanie Pani Ewa Wiktorii P., kwestionując przede wszystkim wysokość ustalonego odszkodowania za wywłączoną nieruchomość. Strona postępowania podniosła, że nieruchomość została nabyta przez jej ojca jako działka budowlana z zamiarem realizacji zabudowy mieszkaniowej, jednakże zamierzenie to nie mogło zostać zrealizowane. W ocenie strony doprowadziło to do poniesienia przez jej rodzinę szkód związanych z zakupem nieruchomości, kosztami przygotowania terenu pod planowaną inwestycję oraz utratą możliwości wykorzystania nieruchomości zgodnie z pierwotnym zamiarem nabywcy. Ponadto strona skarżąca wskazała na nieprawidłowości związane z prawem pierwokupu nieruchomości oraz działaniami organów, które w jej ocenie uniemożliwiły realizację planowanej zabudowy. W związku z powyższym wniosła o zwiększenie należnego odszkodowania, uwzględnienie poniesionych przez rodzinę kosztów oraz naprawienie szkód wynikających z niemożności zabudowy nieruchomości. W piśmie z dnia 29 maja 2026 r., zatytułowanym „Aneks do odwołania” Pani P. podtrzymała argumentację przedstawioną w odwołaniu, kwestionując w szczególności prawidłowość ustalonej wartości nieruchomości.

Wojewoda Podlaski decyzją sygn. WG-VI.7534.87.2026.AM z dnia 23 czerwca 2026 r. uchylił zaskarżoną decyzję Prezydenta Miasta Suwałk sygn. GR.6833.10.2025.SW z dnia 31 marca 2026 r. w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji. W uzasadnieniu decyzji organ odwoławczy wskazał, iż rzeczoznawca majątkowy przeprowadził analizę lokalnego rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod ciągi pieszo-rowerowe z zielenią towarzyszącą oraz tereny przestrzeni publicznej o charakterze wypoczynkowo-sportowym w zieleni parkowej. Operat szacunkowy nie zawiera jednak wyjaśnienia, w jaki sposób uwzględniono okoliczność, że nieruchomość wyceniana posiada jednocześnie przeznaczenie oznaczone symbolem 5Ws. W szczególności rzeczoznawca nie wskazał, czy z uwagi na dominujący udział powierzchni przeznaczonej pod 3Kpr przyjął takie przeznaczenie dla całej nieruchomości, ani nie przedstawił argumentacji pozwalającej na zweryfikowanie prawidłowości takiego założenia. Powyższe uchybienie ma przy tym istotne znaczenie dla oceny prawidłowości doboru nieruchomości przyjętych do porównań. Skoro bowiem z operatu nie wynika, w jaki sposób rzeczoznawca uwzględnił mieszane przeznaczenie planistyczne nieruchomości wycenianej, nie jest również możliwe zweryfikowanie, czy nieruchomości wyselekcjonowane do analizy rynku oraz przyjęte jako nieruchomości podobne rzeczywiście odpowiadają cechom nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Okoliczność ta rodzi istotne wątpliwości co do możliwości oceny stopnia podobieństwa nieruchomości przyjętych do porównań, a tym samym prawidłowości przyjętej podstawy wyceny. Wątpliwości te pogłębia dodatkowo sposób przedstawienia nieruchomości przyjętych do bezpośredniego porównania. Operat nie zawiera bowiem ich szczegółowej charakterystyki, ograniczając się do lakonicznego opisu cechy lokalizacja, wskazania powierzchni oraz położenia. W konsekwencji na podstawie treści operatu nie jest możliwe dokonanie pełnej oceny podobieństwa tych nieruchomości do nieruchomości wycenianej, w szczególności pod kątem ich przeznaczenia planistycznego oraz pozostałych cech mogących mieć wpływ na poziom cen transakcyjnych. Istotne wątpliwości organu odwoławczego budzi także sposób określenia przez biegłego cech rynkowych nieruchomości oraz przypisanych im wag, które stanowią podstawę przeprowadzonej analizy porównawczej i w konsekwencji ustalenia wartości nieruchomości, odpowiednio bowiem do treści przepisu § 6 rozporządzenia w sprawie wyceny cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen. Ponadto organ odwoławczy zważył, że nie w pełni zrozumiałe należy uznać stanowisko rzeczoznawcy majątkowego, iż jedyną istotną cechą różniącą nieruchomość szacowaną od nieruchomości przyjętych do porównań jest lokalizacja, przy jednoczesnym przypisaniu wszystkim tym nieruchomościom tej samej oceny cechy tj. „dobra”. Powyższe nie pozawala na jednoznaczne ustalenie, w jaki sposób wskazana cecha miała różnicować nieruchomości przyjęte do porównań. Organ odwoławczy stwierdził, że sporządzony operat szacunkowy nie odpowiada wymogom stawianym przez przepisy prawa, wpływając tym samym na wiarygodność całego operatu jako podstawy ustalenia wysokości odszkodowania, a co za tym idzie zarzuty podniesione w odwołaniu, odnoszące się do wadliwego ustalenia przeznaczenia nieruchomości oraz sporządzenia operatu szacunkowego z pominięciem istotnych cech mających wpływ na jej wartość, zasługują na uwzględnienie.

Podstawą ustalenia wysokości odszkodowania jest – zgodnie z art. 134, ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami – wartość rynkowa nieruchomości, a na podstawie art. 130, ust. 2 tej ustawy, ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. Wysokość odszkodowania ustala się według stanu, przeznaczenia i wartości, wyłączonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wyłączeniu. Zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy. Na podstawie § 79 ust. 1 pkt. 1, 5, 9 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832) w

operacie szacunkowym, przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym określenie przedmiotu i zakresu wyceny, źródła danych o nieruchomości, analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.

Działka nr geod. 11625/1 ma kształt regularny przypominający prostokąt oraz korzystną konfigurację terenu. Nieruchomość nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej i nie jest wyposażona w sieci infrastruktury technicznej. W ulicy Wawrzyńca Gałaja teren uzbrojony jest w sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, gazową oraz telekomunikacyjną. Działka położona jest na obrzeżach strefy centralnej miasta Suwałki, w kwartale ulic Gen. W. Sikorskiego – W. Gałaja – Bakałarzewska – S. Staszica, nad rzeką Czarna Hańcza, pośród zabudowy o średniej intensywności. Najbliższe otoczenie stanowi rzeka Czarna Hańcza oraz zabudowa mieszkaniowa i handlowo-usługowa. Według stanu na dzień wydania decyzji o wywłaszczeniu nieruchomość nie była zagospodarowana (brak obiektów budowlanych i nasadzeń).

W dniu 20 lipca 2026 r. rzeczoznawca majątkowy Andrzej O. (upr. 23..) przedstawił organowi nowy operat szacunkowy określający wartość nieruchomości oznaczonej działką nr geodezyjny 11625/1 o powierzchni 0,0096 ha.

Mając na uwadze mieszane przeznaczenie nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy przeprowadził analizę lokalnego i regionalnego rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod tereny wód powierzchniowych (przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - zgodnie z art. 154 ustawy) oraz analizę lokalnego rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele komunikacji publicznej (przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - zgodnie z art. 154 ustawy oraz aby zbadać zgodnie z art. 134 ust. 3 i 4 ustawy czy przeznaczenie zgodnie z celem wywłaszczenia nie powoduje zwiększenia wartości). W pierwszym etapie biegły objął analizą niezabudowane nieruchomości gruntowe przeznaczone pod tereny wód powierzchniowych na terenie miasta Suwałki. W związku z tym, że na terenie Suwałk nie wystąpiła żadna transakcja gruntami o takim przeznaczeniu, analizę rozszerzono o rynek regionalny, za jaki uznano obszar miast województwa podlaskiego. Badaniem cen objęto okres ostatnich 2 lat. W badanym okresie na rynku regionalnym nie odnotowano transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod tereny wód powierzchniowych. Analizy przeprowadzone przez biegłego na innych porównywalnych rynkach, w innych okresach czasu wskazują, iż ceny niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod tereny wód powierzchniowych, kształtują się na podobnym poziomie jak ceny niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele zieleni. W związku z tym w dalszym etapie, analizą objęto niezabudowane nieruchomości gruntowe przeznaczone na cele zieleni (rynek regionalny) oraz niezabudowane nieruchomości gruntowe przeznaczone na cele komunikacji publicznej (rynek lokalny). Na podstawie przeprowadzonych analiz: transakcji niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi na cele zieleni, które odzwierciedlają poziom cen gruntów przeznaczonych pod tereny wód powierzchniowych oraz transakcji niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi na cele komunikacji publicznej biegły ustalił, że ceny transakcyjne niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele komunikacji publicznej są wyższe od cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele zieleni, które odzwierciedlają poziom cen gruntów przeznaczonych pod tereny wód powierzchniowych. W związku z tym, zgodnie z art. 134 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość części działki oznaczonej pod teren rzeki Czarna Hańcza biegły określił według alternatywnego sposobu użytkowania, ponieważ przeznaczenie nieruchomości zgodnie z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości. Wartość części działki przeznaczonej pod pas publicznych ciągów pieszo-rowerowych z zielenią towarzyszącą rzeczoznawca określił według aktualnego sposobu użytkowania, ponieważ przeznaczenie nieruchomości zgodnie z celem wywłaszczenia nie powoduje zwiększenia jej wartości (przeznaczenie nieruchomości i cel wywłaszczenia są zgodne).

Zgodnie z dokonaną analizą rynku nieruchomości, zebranego materiału porównawczego jak i informacji uzyskanych od innych rzeczoznawców majątkowych, z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami biegły ustalił, iż na zróżnicowanie cen nieruchomości w analizowanym segmencie rynku wpływają: lokalizacja – działki położone na obrzeżach strefy centralnej miasta uzyskują przeważnie wyższą cenę jednostkową gruntu od działek położonych w strefie pośredniej miasta) oraz sąsiedztwo – działki położone wśród zabudowy o średniej intensywności uzyskują przeważnie wyższą cenę jednostkową gruntu od działek położonych wśród zabudowy o niskiej intensywności. Obserwacje rynku przez biegłego wykazały, iż powierzchnia i kształt działek gruntu przeznaczonych na cele komunikacji publicznej nie wpływają na ceny tych nieruchomości, nie stanowią bowiem niezależnych atrybutów charakteryzujących daną nieruchomość, decydujących o jej walorach, lecz są one zależne od przebiegu projektowanego w ramach inwestycji drogowej pasa zajmowanego terenu. Biegły, mając na uwadze przeprowadzoną analizę rynku, określił wartość rynkową gruntu w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Rzeczoznawca majątkowy Andrzej O. (uprawnienia zawodowe nr 23..) w operacie szacunkowym z dnia 15 lipca 2026 r., określił wartość nieruchomości, oznaczonej działką nr 11625/1 jako przedmiotu prawa własności na kwotę 15 859 zł (słownie: piętnaście tysięcy osiemset pięćdziesiąt dziewięć złotych).

Analizując treść operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby niniejszego postępowania stwierdzono, że biegły rzeczoznawca majątkowy w rozpoznawanej sprawie zastosował się do określonych procedur. Sporządzony operat jest spójny, logiczny i stanowi wiarygodny dowód w sprawie. W operacie szczegółowo przedstawił sposób wyceny oraz analizę i charakterystykę rynku, zawarł także pozostałe wymagane prawem elementy, uwzględnił atrybuty, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości, wyjaśnił założenia przyjęte przy dokonywaniu wyceny oraz ukazał wpływ cech rynkowych na wartość nieruchomości. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości. Ponadto rzeczoznawca majątkowy sporządzając operat szacunkowy zastosował się do uwag zawartych w decyzji Wojewody Podlaskiego sygn. WG-VI.7534.87.2026.AM z dnia 23 czerwca 2026 r.

W myśl przepisu art. 10 w związku z art. 49 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego Prezydent Miasta Suwałk obwieszczeniem z dnia 22 lipca 2026 r. powiadomił strony o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie wywłaszczenia nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Ponadto zawiadomieniem z dnia 22 lipca 2026 roku, w myśl przepisu art. 10 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego Prezydent Miasta Suwałk działający jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej powiadomił Pana Zbigniewa P., Panią Ewę Wiktoryę P. o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie. W wyznaczonym terminie, strony postępowania nie wniosły uwagi i zastrzeżeń.

Stosowanie do treści art. 133 i art. 118 a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli osoba uprawniona odmawia jego przyjęcia albo wypłata odszkodowania natrafia na trudne do przezwyciężenia przeszkody lub odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym; odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, ustala się według przepisów rozdziału 5 i składa do depozytu sądowego na okres 10 lat. Okoliczności niniejszej sprawy wskazują, że zostały spełnione przesłanki wynikające z przytoczonych wyżej artykułów ustawy o gospodarce nieruchomościami i odszkodowanie za udział w nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym należy wpłacić do depozytu sądowego.

Stosownie do art. 118 a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przejście prawa własności na rzecz Gminy Miasto Suwałki nastąpi z dniem, w którym decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stanie się ostateczna.

Ostateczna decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, lub organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli nieruchomość została wywłaszczona na rzecz tej jednostki.

Stosownie do art. 118a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, zgodnie z którym strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organów administracji publicznej przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania, w tych przypadkach zawiadomienie, bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie.

Niniejsza decyzja zostanie podana do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń, zamieszczenie na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim – w dzienniku www.monitorurzedowy.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej a ponadto poprzez przekazanie Starostwu Powiatowemu w Suwałkach celem zamieszczenia na tablicy ogłoszeń.

Na podstawie art. 132, ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zapłata odszkodowania następuje jednorazowo w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Na podstawie art. 127a § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 9a ustawy o gospodarce nieruchomościami, od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Podlaskiego w Białymstoku. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Prezydenta Miasta Suwałk, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Z up. Prezydenta Miasta
Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami

mgr inż. Dorota Szymańska

Otrzymują:

1. Zbigniew P.,
2. Ewa Wiktoria P.,
3. Gmina Miasto Suwałki,
4. spadkobiercy Sabiny P. poprzez publiczne ogłoszenie,
5. a/a.

Do wiadomości:

- Wydział Budżetu i Finansów Urzędu Miejskiego w Suwałkach,
- Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Ewidencja gruntów i budynków Urzędu Miejskiego w Suwałkach,
- Sąd Rejonowy w Suwałkach I Wydział Cywilny.